الاستثمار العقاري في ألبانيا 🇦🇱



دليل إرشادي 2026

يشهد السوق العقاري في ألبانيا طفرة استثمارية ملحوظة، مدفوعةً بنمو قطاع السياحة، وتطوير البنية التحتية، والأسعار التنافسية مقارنة بدول البحر الأبيض المتوسط الأخرى.
فيما يلي الدليل الشامل للاستثمار العقاري في ألبانيا، مستنداً إلى أحدث البيانات والتشريعات المعمول بها.

1. المشهد العقاري الحالي وأرقام السوق

يتجه السوق العقاري الألباني نحو النضج، حيث يسجل نمواً سنوياً في الأسعار يتراوح بين **7% إلى 12%** على المستوى الوطني، مع قفزات أعلى في المناطق السياحية المميزة.

- **متوسط سعر المتر المربع:** يتراوح عموماً بين **1,000 إلى 3,000 يورو** للشقق حسب الموقع والمواصفات.
- **هيكل المعروض:** تشكل الشقق السكنية نحو **75%** من العقارات المتاحة للبيع، تليها الفلل والمنازل المستقلة بنسبة **15%**.
- **العائد الإيجاري (Yield):** يتراوح العائد الإجمالي بين **5% إلى 7%** في العاصمة للتأجير طويل الأجل، ويرتفع ليصل إلى **8% إلى 12%** في المناطق الساحلية خلال مواسم الذروة السياحية عبر الإيجارات قصيرة الأجل.

2. أفضل المدن والمناطق للاستثمار

تختلف الديناميكيات الاستثمارية في ألبانيا بناءً على الهدف (عائد إيجاري سريع أم نمو رأسمالي طويل الأجل):

تيرانا (Tirana) - العاصمة والمركز الاقتصادي

- **طبيعة السوق:** مدفوع بالطلب المحلي، والطلاب، والمغتربين، والشركات. تتميز بقلة مخاطر الشغور (الطلب مستمر طوال العام).
- **أبرز المناطق:** حي *Blloku* (الأغلى والأكثر حيوية)، ومنطقة البحيرة الاصطناعية (*Liqeni Artificial*)، و*Komuna e Parisit*.

فلورا (Vlorë) - بوابة الريفييرا الألبانية

- **طبيعة السوق:** تشهد نمواً رأسمالياً متسارعاً مستفيدة من المشاريع الكبرى مثل كورنيش *Lungomare*، ومروع مطار فلورا الدولي الجديد الذي يعزز قيمة العقارات المحيطة به بشكل ملحوظ.

ساراندا وكسميل (Sarandë & Ksamil) - عواصم السياحة الشاطئية

- **طبيعة السوق:** تقع في أقصى الجنوب بالقرب من الحدود اليونانية (جزيرة كورفو). الاستثمار هنا يركز بشكل أساسي على الشقق ذات الإطلالات البحرية المخصصة للإيجار السياحي قصير الأجل (Airbnb).

دوريس (Durrës) - الخيار المتوازن

- **طبيعة السوق:** أقرب الشواطئ للعاصمة وتضم مشاريع تطويرية ضخمة (مثل مشروع المارينا الجديد)، مما يجعلها خياراً ممتازاً لمن يبحث عن سعر شراء متوسط مع إمكانية استخدام مزدوج (سياحي وسكني).

3. الإطار القانوني وشروط الشراء للأجانب

تتميز القوانين الألبانية بالمرونة والانفتاح على الاستثمار الأجنبي:

- **حق التملك:** يحق للأجانب (أفراداً أو شركات) تملك الشقق السكنية والعقارات التجارية بشكل كامل وبنفس حقوق المواطن الألباني.
- **القيود:** القيد الأساسي يقع على الأراضي الزراعية، حيث لا يسمح للأجنبي بتملك أرض زراعية تزيد مساحتها عن 1,000 متر مربع إلا من خلال تأسيس شركة محلية.
- **الإقامة العقارية:** يمنح القانون الألباني الحق في التقدم بطلب للحصول على **إقامة مؤهلة عبر الاستثمار العقاري**، شريطة ألا تقل مساحة العقار عن 20 متراً مربعاً للشخص الواحد في الملكية.

4. خطوات عملية الشراء بالتفصيل

1.البحث والاختيار ودراسة العقار:إجراء الفحص النافي للجهالة.بعد اختيار العقار المناسب، من الضروري الاستعانة بمحامٍ محلي للتحقق من السجل العقاري (*National Cadastral Agency*) للتأكد من عدم وجود رهونات، ديون، أو نزاعات ملكية، خاصة في العقارات القديمة.
2.توقيع العقد المبدئي ودفع العربون:حجز العقار.يتم صياغة عقد مبدئي عند النوتير (الموثق القانوني) وتدفع نسبة تتراوح بين **10% إلى 30%** كعربون لتجميد العقار وسحبه من السوق.
3.إيداع المبلغ في حساب النوتير:تأمين المعاملة المالية.يقوم المشتري بفتح حساب بنكي محلي واستخراج رقم ضريبي، ثم تحويل باقي قيمة العقار إلى **حساب الضمان الخاص بالنوتير** وليس إلى حساب البائع مباشرة، وذلك لحماية

أموال المشتري حتى إنهاء الإجراءات.

4.توقيع العقد النهائي والتسجيل:نقل الملكية.يقوم النوتير بالتحقق من استيفاء الشروط وتوقيع العقد النهائي، ثم يتولى رسمياً تسجيل العقار باسم المشتري الجديد في الوكالة الوطنية للمسح العقاري (الكدستر)، وتستغرق هذه العملية عادة حوالي 30 يوماً.

5. الضرائب والرسوم المصاحبة (التكاليف الإضافية)

تعتبر تكاليف إتمام الصفقة في ألبانيا منخفضة نسبياً وتتراوح إجمالاً بين **3% إلى 5%** من قيمة العقار:

نوع الضريبة / الرسوم	النسبة أو التكلفة التقريبية	ملاحظات
رسوم النوتير والمحامي	1% - 1.5%	تكاليف إعداد العقود والتوثيق
ضريبة نقل الملكية	2% - 4%	تختلف حسب المنطقة ونوع العقار
الضريبة السنوية على العقار	0.1% - 0.2%	*تحديث تشريعي:* يتم الانتقال إلى نظام ضريبي يعتمد على القيمة السوقية للعقار وموقعه بدلاً من النظام القديم.
ضريبة الدخل الإيجاري	15%	تُفرض على صافي الأرباح المحققة من التأجير
ضريبة الأرباح الرأسمالية	15%	تُدفع عند إعادة البيع على الفارق بين سعر الشراء والبيع (تُعفى إذا تم الاحتفاظ بالعقار لأكثر من 5 سنوات).

6. نصائح ومخاطر يجب الانتباه إليها

- **سيولة السوق:** متوسط الوقت اللازم لإعادة بيع العقار في ألبانيا يتراوح بين **6 إلى 10 أشهر**. السوق ليس سريع السيولة (Flipping)، بل يعتمد على الاستثمار متوسط إلى طويل الأجل.

- **هامش التفاوض:** تسجل العقارات المباعة فعلياً أسعاراً أقل بنسبة **6% إلى 8%** من السعر المعروض الأولي، لذا تفاوض دائماً على السعر قبل التوقيع.
- **المباني الجديدة مقابل القديمة:** يفضل دائماً الاستثمار في المباني الحديثة (*New-builds*) نظراً لارتفاع معدل نموها الرأسمالي (18% - 28% سنوياً في المناطق المميزة) وخلوها من التعقيدات القانونية المرتبطة بملكية العقارات القديمة.
- **إدارة العقار السياحي:** يعتمد العائد المرتفع في المدن الساحلية على الإيجار قصير الأجل؛ لذا، إن لم تكن متواجداً في ألبانيا، فستحتاج للتعاقد مع شركة محترفة لإدارة العقار لتجنب خسارة جزء كبير من العوائد نتيجة ضعف نسب الإشغال خارج الموسم الصيفي.

تنظم التشريعات الألبانية منح الإقامة للأجانب الذين يمتلكون عقارات داخل الدولة بموجب قانون الأجانب المحدث. تسمى هذه الإقامة رسمياً **"تصريح إقامة لمالكي العقارات" (Residence Permit for Real Estate Owners)**. إليك الدليل التفصيلي الشامل للأوراق المطلوبة والإجراءات الرسمية خطوة بخطوة للحصول عليها.

1. الشروط الأساسية المؤهلة للإقامة

قبل البدء في جمع الأوراق، يجب استيفاء شرطين رئيسيين حددهما القانون الألباني:

١ **الحد الأدنى للمساحة:** يجب أن يمتلك المشتري مساحة لا تقل عن **20 متراً مربعاً للشخص الواحد** المسجل في طلب الإقامة (مثال: إذا كنت ستقدم

طلباً لك ولزوجتك، يجب ألا تقل مساحة الشقة عن 40 متراً مربعاً).

٢ **نوع العقار:** يجب أن يكون العقار **سكنياً** (شقة أو فيلا)، ولا تمنح الأراضي الفضاء أو العقارات التجارية المحضة هذا الحق مباشرة ما لم تكن مسجلة ككيان استثماري.

2. الأوراق والمستندات المطلوبة (المستند الدبلوماسي والقانوني)

يجب تجهيز الملف التالي بدقة، علماً بأن جميع الأوراق الصادرة من خارج ألبانيا يجب أن تكون **مترجمة إلى اللغة الألبانية، ومصدقة (Apostille)** أو مصدقة من السفارة الألبانية في بلد الصدور.

أوراق إثبات الملكية (من داخل ألبانيا):

- **شهادة الملكية الرسمية (Certifikatë Pronësie):** المستند النهائي الصادر عن الوكالة الوطنية للمسح العقاري (الكدستر) باسمك.
- **مخطط العقار القانوني (Kartela والرسم الهندسي Rrethi):** يوضح تفاصيل العقار ومساحته بدقة لتأكيد شرط الـ 20 متراً مربعاً.
- **عقد الشراء النهائي:** الموثق والموقع عند النوتير (الموثق القانوني).

الأوراق الشخصية والمالية:

- **جواز سفر ساري المفعول:** يجب أن يكون صالحاً لمدة لا تقل عن 3 أشهر بعد فترة الإقامة المطلوبة (يفضل ألا تقل صلاحيته عن سنة).
- **شهادة خلو من السوابق العدلية (لا حكم عليه):** صادرة من بلدك الأم أو بلد إقامتك الحالي، ومصدقة كلياً.

- **إثبات الملاءة المالية (كشف حساب بنكي):** كشف حساب من بنك ألباني محلي يثبت وجود أموال كافية لتغطية مصاريف المعيشة (يوصى بوجود ما لا يقل عن 3,000 إلى 5,000 يورو كحد أدنى في الحساب لإثبات القدرة على إعالة نفسك دون العمل في السوق المحلي).
- **عقد تأمين صحي:** تأمين طبي محلي يتم شراؤه من ألبانيا يغطي فترة الإقامة (تكلفته حوالي 50 إلى 100 يورو سنوياً).
- **صور شخصية:** صور حديثة بخلفية بيضاء (بمقاس الباسبور).

3. الخطوات الإجرائية بالتفصيل

1.الدخول إلى ألبانيا بشكل قانوني:الخطوة التحضيرية.تدخل إلى الدولة إما عبر إعفاء التأشيرة (لبعض الجنسيات)، أو عبر تأشيرة سياحية، أو عبر تأشيرة نوع (D) المخصصة للإقامة؛ يفضل دائماً الدخول بتأشيرة من النوع D إذا كانت جنسيتك تتطلب ذلك لتجنب أي تعقيدات.
2.التقديم عبر البوابة الإلكترونية:منصة E-Albania.لا يتم تقديم الطلبات ورقياً في البداية. يجب إنشاء حساب على المنصة الحكومية الموحدة **e-Albania**، وتعبئة نموذج طلب تصريح الإقامة العقارية، ورفع كافة الأوراق المذكورة أعلاه بصيغة PDF بعد ترجمتها وتصديقها.
3.المراجعة الأولية ودفع الرسوم:خلال 10-15 يوماً.تقوم إدارة الهجرة والأجانب بمراجعة ملفك الإلكتروني. في حال قبول الملف مبدئياً، ستصلك رسالة إلكترونية عبر المنصة تحتوي على "فاتورة الدفع" (Invoice) لرسوم الإقامة (تتراوح عادة بين 100 إلى 200 يورو حسب مدة التصريح). يتم دفعها في أي بنك محلي.
4.المقابلة الشخصية والبصمات:في مكتب الأجانب الملحق بالشرطة.بعد رفع إيصال الدفع إلكترونياً، سيتم تحديد موعد لك للحضور شخصياً إلى إدارة

الهجرة والأجانب (Regional Directorate of Border and Migration).
يجب عليك إحضار **أصول الملف الورقي بالكامل** لتسليمها، وسيتم أخذ بصماتك الحيوية وصورتك الشخصية.
5.استلام بطاقة الإقامة:المرحلة النهائية.تستغرق معالجة الطلب وإصدار البطاقة من **30 إلى 45 يوماً** من تاريخ المقابلة. ستتلقى إشعاراً للحضور واستلام بطاقة الإقامة البيومترية الخاصة بك.

4. مدة الإقامة والتجديد ولمّ الشمل

- **المدة الممنوحة:** تمنح الإقامة العقارية لأول مرة لمدة **سنة واحدة فقط**.
- **التجديد:** يتم تجديدها سنوياً طالما أنك لا تزال تمتلك العقار وتستوفي نفس الشروط (التقديم للتجديد يجب أن يتم قبل 60 يوماً من تاريخ انتهاء الإقامة الحالية).
- **لمّ شمل الأسرة:** بمجرد حصولك على بطاقة الإقامة كمالك رئيسي للعقار، يحق لك التقدم بطلب "لمّ شمل" لزوجتك وأبنائك القصر (تحت سن 18 عاماً) ليحصلوا على إقامات تابعة بناءً على ملفك، شريطة استيفاء شرط مساحة العقار الإجمالية كما ذكرنا.

تتميز ألبانيا بأنها واحدة من أقل الدول الأوروبية تكلفة من حيث صيانة العقارات وإدارتها، مما يمنح المستثمرين الأجانب ميزة تنافسية كبيرة لتعظيم صافي الأرباح.
يتضمن الجدول المالي التفصيلي للضرائب السنوية وتكاليف الخدمات (الفواتير) المترتبة على امتلاك شقة سكنية بمتوسط مساحة (70 - 90 متراً مربعاً) التقديرات التالية:

1. الضرائب والرسوم السنوية الثابتة

تُدفع هذه المبالغ مرة واحدة سنوياً للبلدية المحلية (وعادة ما تُربط بفاتورة المياه لتسهيل تحصيلها):

- **ضريبة العقار السكنية الموحدة (Property Tax):** تبلغ **0.05%** من القيمة الدفترية أو المرجعية للعقار. لشقة متوسطة، تتراوح هذه الضريبة بين **30 إلى 70 يورو سنوياً** فقط.
- **رسوم التنظيف والنفايات (Cleaning & Waste Fee):** رسوم بلدية ثابتة تختلف بحسب المدينة (تيرانا هي الأعلى نسبياً)، وتتراوح بين **15 إلى 35 يورو سنوياً**.
- **رسوم صيانة المبنى (Management/HOA Fees):** إذا كانت الشقة داخل مجمع سكني حديث أو مبنى يضم مصعداً ونظام أمان، تفرض شركات الإدارة رسماً شهرياً يتراوح بين **10 إلى 25 يورو شهرياً** (أي حوالي **120 إلى 300 يورو سنوياً**). أما المباني القديمة فغالباً ما تخلو من هذه الرسوم أو تكون رمزية جداً.

2. فواتير الخدمات الشهرية (Utilities)

تعتمد ألبانيا بشكل أساسي على الطاقة الكهرومائية، مما يساهم في إبقاء أسعار الطاقة متوازنة، على الرغم من تأثر الفواتير بالاستهلاك الموسمي (التكييف صيفاً والتدفئة شتاءً):

الخدمة	التكلفة الشهرية المتوسطة	تفاصيل وطبيعة الاستهلاك
الكهرباء (Electricity)	35 - 75 يورو	الاستهلاك العادي يقارب 35 يورو، ويرتفع إلى 80 يورو في ذروة الصيف والشتاء بسبب التكييف (لا توجد تدفئة مركزية بالغاز في معظم مدن ألبانيا).
المياه (Water)	10 - 20 يورو	تعتمد على العداد والاستهلاك الفعلي، وهي رخيصة وثابتة نسبياً طوال العام.
الإنترنت المنزلي (Fiber Internet)	15 - 30 يورو	شبكات الألياف الضوئية متطورة جداً وسريعة؛ تمنحك هذه القيمة سرعات تتراوح بين 100 إلى 500 ميجابت في الثانية لشبه اشتراك مفتوح البيانات.

3. المجموع العام التقديري للمصاريف

- **في حال عدم إشغال الشقة (مغلقة):** ستدفع فقط الضرائب الثابتة والاشتراكات الأساسية الرمزية للعدادات، وهو ما يقارب

150 إلى 250 يورو سنوياً.

- **في حال السكن المستمر أو التأجير:** يتراوح إجمالي مصاريف الصيانة والخدمات والضرائب للشقة بين **70 إلى 130 يورو شهرياً** (حوالي **850 إلى 1,500 يورو سنوياً**)، وهي تكلفة منخفضة للغاية بمقاييس البحر الأبيض المتوسط.

- هل يمكن الحصول على الجنسية الألبانية عن طريق الإقامة بالاستثمار:

نعم، يمكن أن تؤدي الإقامة العقارية او الاستثمار في ألبانيا في النهاية إلى الحصول على الجنسية الألبانية والجواز الألباني، ولكن **ليس بشكل مباشر أو فوري**.

لا توجد في ألبانيا برامج "الجنسية مقابل الاستثمار السريع" عبر شراء العقارات؛ بل يجب على مالك العقار اتباع مسار التجنيس القياسي (Naturalization) وإثبات الاندماج الفعلي في المجتمع.

بموجب **قانون الجنسية الألبانية المحدث رقم 113/2020 وتعديلاته**، إليك الشروط والجدول الزمني بالتفصيل:

1. الجدول الزمني للتجنيس (رحلة الـ 7 سنوات)

يمر مالك العقار بالخطوات الزمنية التالية للوصول إلى مرحلة التقديم على الجنسية:

- **السنوات من 1 إلى 5:** تجديد "تصريح الإقامة المؤقت لمالكي العقارات" سنوياً وبانتظام عبر منصة e-Albania.
- **بعد إتمام 5 سنوات متواصلة:** يحق لك التقدم بطلب للحصول على

الإقامة الدائمة (Permanent Residency).

- **بعد إتمام 7 سنوات إجمالية:** بعد قضاء 7 سنوات من الإقامة القانونية المستمرة في ألبانيا (بحيث تكون حاملاً للإقامة الدائمة عند التقديم)، يحق لك رسمياً تقديم ملف طلب الجنسية.

2. الشروط القانونية الصارمة لقبول طلب الجنسية

عند وصولك إلى عتبة الـ 7 سنوات، لكي يتم قبول منحك الجنسية بقرار من رئيس الجمهورية الألبانية، يجب استيفاء الشروط التالية:

- **السن والأهلية:** أن يكون عمر المتقدم 18 عاماً أو أكثر، ويتمتع بالأهلية القانونية الكاملة.
- **شرط الإقامة الفعلية المستمرة:** يجب إثبات أنك عشت بشكل فعلي في ألبانيا طوال هذه المدة. الغياب الطويل وغير المبرر عن الدولة قد يقطع سلسلة "الاستمرارية" ويعيد احتساب المدة.
- **اللغة الألبانية:** اجتياز اختبار رسمي يثبت المعرفة بالحد الأدنى (المستوى الأساسي/الابتدائي) من اللغة الألبانية كتابةً وتحدثاً.
- **السكن والملاءة المالية:** تقديم إثبات مستمر على امتلاك السكن (عقارك) ووجود مصدر دخل ثابت وقانوني يكفي لإعالتك دون الحاجة للمساعدات الحكومية.
- **السجل العدلي والسلامة الأمنية:** خلو السجل الجنائي تماماً من أي أحكام قضائية (داخل ألبانيا أو في بلدك الأم) تزيد عقوبتها عن 3 سنوات سجن، وألا يمثل وجودك أي تهديد للأمن القومي أو النظام العام لألبانيا.

3. ميزة هامة: ازدواج الجنسية مسموح

ملاحظة قانونية: تسمح التشريعات الألبانية بـ **ازدواج الجنسية (Dual Citizenship)** بشكل كامل. هذا يعني أن السلطات الألبانية لن تطلب منك التنازل عن جنسيتك الأصلية أو جواز سفرك الحالي عند حصولك على الجواز الألباني.

4. ما الذي تمنحه لك الجنسية الألبانية؟

بمجرد حصولك على المواطنة، ستحصل على جواز السفر الألباني الذي يمنحك ميزات استراتيجية أبرزها:

١. **حرية التنقل:** دخول منطقة الشنغن الأوروبية (Schengen Area) وأكثر من 115 دولة حول العالم بدون تأشيرة مسبقة.
٢. **أفق الاتحاد الأوروبي:** تُعد ألبانيا مرشحاً رسمياً قوياً للانضمام إلى الاتحاد الأوروبي وتكثف مفاوضاتها حالياً، مما يعني أن الجواز الألباني يمتلك إمكانية كبيرة ليصبح جوازاً أوروبياً كاملاً في المستقبل.

By:Haytham Zeidan

https://archive.org/details/@wazefapress

إقرأ أيضا...

السياحة في ألبانيا 2026 🇦🇱

https://archive.org/details/albania-tourist-guide-2026

دليل الدراسة الجامعية في ألبانيا

https://archive.org/details/albania-hniversity-study-guide

الثروة الزراعية و الحيوانية في ألبانيا 2026 🇦🇱

https://archive.org/details/albania-agricultural-2026

موانئ ألبانيا 🇦🇱 البحرية 2026

https://archive.org/details/albania-seaport-2026